

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

HIRSCHENHAUSEN NUßWEG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Jetzendorf erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung für die

Einbeziehungssatzung "Hirschenhausen Nußweg"
als

Satzung

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,3

2.2 max. Wandhöhe, hier: 6,50 m

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

- Die maximal zulässige Wandhöhe ist wie folgt zu messen:
- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoß;
- Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der äußeren Dachhaut

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Wohneinheiten

3.1 nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.3 Baugrenze

Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4 Garagen und Carports

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

5 Dächer
Zulässig ist ein gleichgeneigtes Satteldach mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20°- 25°.

6 Bodenschutz
Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfüge, Rasengitter, Schotterterrassen, wasserdichte Decke).

7 Grünordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft

7.1 Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

7.2 Unbebaute Baugrundstückflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Lagerflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Erhaltung Gehölzbestand und Teich

Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

zu erhaltender Baum

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sowie Teich

7.4 Zur Durchgrünung der Flächen ist je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume dürfen darauf angerechnet werden. (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm).

8 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 23 Gemarkung Hirschenhausen eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 227 m² (1.362 Wertpunkte) nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der Einbeziehungssatzung "Hirschenhausen Nußweg" zugeordnet. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1)
Entwicklungsziel: Streuobstbestand, mittlere Ausprägung (B432) im Komplex mit extensiv genutztem Grünland

Herstellungsmaßnahmen:
Wiesenansaat: 10 g/ m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HK 16)
Baumpflanzung: Pflanzung von 4 heimischen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm

Pflegemaßnahmen:
2x jährliche Wiesenmäh z.B. im Juni und August mit Abtransport des Schnittguts und unter Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln, keine Verwendung von Schlegelmähwerken.
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Die Jungbäume erhalten in den ersten 5 - 8 Jahren einen jährlichen Erziehungsschnitt. Anschließend wird ein Erhaltungsschnitt alle 5 - 6 Jahre, je nach Bedarf der verschiedenen Baumarten, in unregelmäßigen Zeitabschnitten durchgeführt. Der Schnittzeitraum liegt zwischen Oktober und März.
Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist eine Erhaltungsdüngung nach vorheriger Absprache mit der UNB möglich.

9 CEF-Maßnahme Haselausschutz

Für den Verlust von potenziellen Sommerlebensraum für die Haselmaus sind zwei Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang an geeigneter Stelle anzubringen. Die Aufhängung der Nistkästen hat als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG vor Beginn der Brutzeit zu erfolgen. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt der Gehölzröndungen funktionsfähig sein.

10 Einfriedungen

Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Geländeerfläche bzw. geländebündigem Zaunsockel muss zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger mind. 10 cm betragen.

11 Sonstige Planzeichen

Maßzahl in Metern, z. B. 11 m

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1023/1

bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude

geplantes Wohngebäude

2 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

3 Landwirtschaft

Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) auch im Zeitraum von 6:00 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

4 Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein, und dürfen nicht durch parkende PKW's verstellt sein.

5 Gehölzfällungen allgemein

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. Oktober bis Februar, zu erfolgen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Jetzendorf hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Ehekirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Jetzendorf, den _____

.....
Tobias Endres, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Jetzendorf, den _____

.....
Tobias Endres, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Jetzendorf, den _____

.....
Tobias Endres, 1. Bürgermeister

(Siegel)

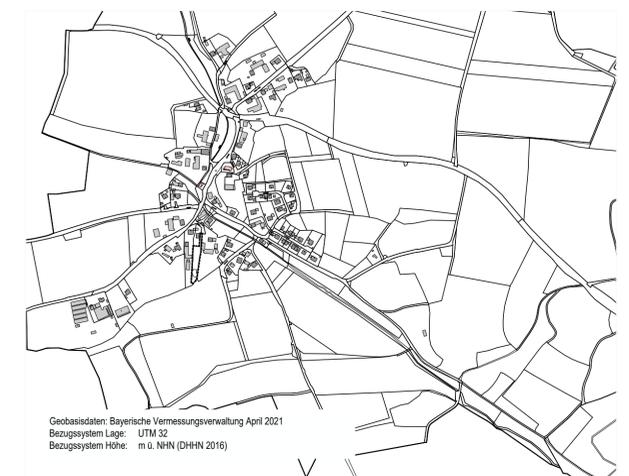
GEMEINDE JETZENDORF LANDKREIS PFAFFENHOFEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "HIRSCHENHAUSEN NUßWEG"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung April 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, den 21.05.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 104
85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Tel.: 09081 27509-30
Fax: 09081 27509-50
Mail: info@wipflerplan.de

Proj.Nr. 3072.058